

Samen investeren in het toekomstbestendig maken van de particuliere woningvoorraad



Wat en waarom?

De provincie Gelderland heeft €10 miljoen uitgetrokken om verduurzaming van de woningen aan te jagen. Particuliere woningeigenaren die hun woning opknappen kunnen een Stimuleringslening Toekomstbestendig Wonen aanvragen. De leningen worden voor de helft gefinancierd door de provincie, de andere helft financiert de gemeente, waardoor we met dezelfde financiële inspanning dubbel zoveel inwoners kunnen bedienen.

Het gaat om een integrale regeling gericht op het verduurzamen en toekomstbestendig maken van woningen. De lening kan gebruikt worden voor levensloopbestendig maken van de woning, asbestsanering, sloop- en herstelwerkzaamheden, mits minimaal één energiebesparende maatregel wordt genomen.

Levensloopbestendige woning

Conform het coalitieakkoord 'Vernieuwd Verder' zet de gemeente Zevenaar in op levensloopbestendige woningen zodat mensen langer in hun huis kunnen blijven wonen. Over het algemeen willen (oudere) inwoners het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Door met woningaanpassingen in te spelen op de huidige of toekomstige zorgvraag, wordt dit mogelijk. De provinciale regeling biedt de gemeente de kans haar inwoners te faciliteren in het langer thuis wonen.

Energiebesparende maatregelen

Zowel de voormalige gemeente Zevenaar als Rijnwaarden introduceerden in 2017 de duurzaamheidslening. Sindsdien zijn circa 90 aanvragen behandeld, gezamenlijk goed voor een investering van ruim € 600.000,- aan energiebesparende maatregelen. De provinciale regeling draagt bij aan investeringen in energiebesparende maatregelen in de bestaande woningvoorraad en draagt daarmee eveneens bij aan het realiseren van de gemeentelijke ambitie om 100% energieneutraal te zijn in 2040.

Asbestsanering

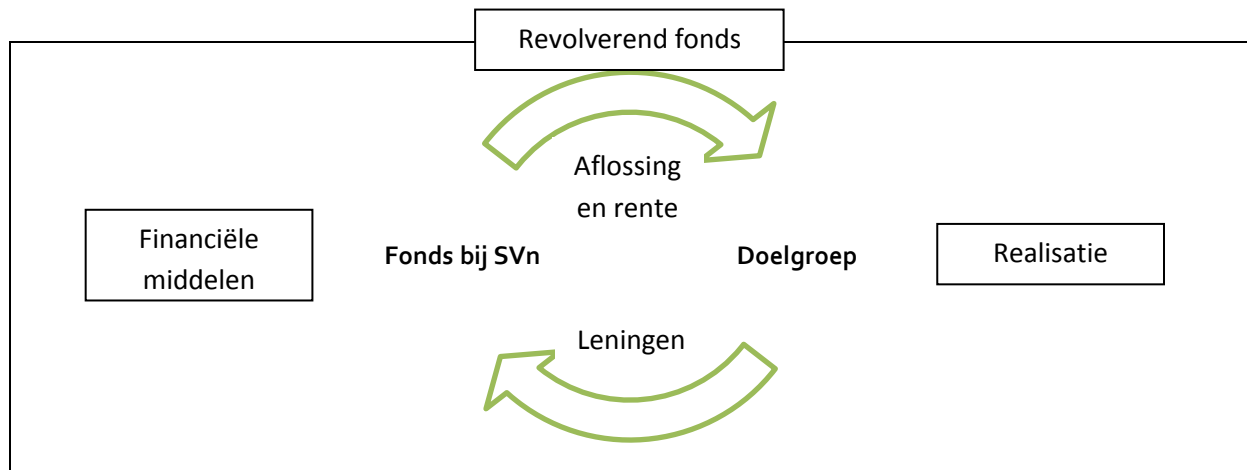
Vanaf 31 december 2024 zijn asbesthoudende daken in Nederland verboden. Het verbod is van toepassing op asbestdaken die in contact staan met de buitenlucht, zoals golfplaten. De verantwoordelijkheid voor het verwijderen van deze asbest ligt bij de eigenaars zelf. Zij konden subsidie aanvragen bij de RVO voor het verwijderen van de asbest, maar het subsidiebudget is inmiddels overschreden. Met de provinciale regeling wordt het voor woningeigenaren weer mogelijk om een tegemoetkoming in de kosten te krijgen.

Funderingsherstel

In en na de zomer van 2018 zijn bijna 200 huiseigenaars in Zevenaar geconfronteerd met scheurvorming in en verzakking van hun woning. De oorzaak van deze schade ligt in de langdurige periode van extreme droogte. Als gevolg daarvan is de kleibodem onder de woning droog gevallen en ingeklonken, waardoor de fundering is verzakt. De getroffen inwoners hebben zich, met name via het actiecomité ZWIK 2.0, waarin zij zich grotendeels verenigd hebben, tot de gemeente gewend. De provinciale regeling biedt deze inwoners de financiële verlichting om de fundering van hun woning te herstellen.

Hoe?

Inwoners van Zevenaar die hun woning willen of moeten verbeteren, kunnen minimaal € 2.500,- en maximaal € 50.000,- lenen volgens de provinciale regeling. De gemeente, de provincie en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) sluiten een rekening courant af en de gemeente en provincie zorgen dat SVn beschikt over de financiële middelen. Rente en aflossing van de verleende duurzaamheids-leningen vloeien maandelijks terug op de rekening (revolventend fonds). Registratie van het revolventend fonds vindt budgettair neutraal plaats op programma 7 Volksgezondheid en milieu.



Proces

De gemeente beslist of een inwoner een aanvraag mag doen, op basis van een aantal vooraf gestelde criteria. SVn doet de financiële beoordeling van de aanvraag.

Proces 1 gemeente:

- Aanvraagproces inwoner bij gemeente
- Gemeente beoordeelt of aanvragen en maatregelen voldoen aan de verordening
- Indien toewijzing gemeente → toewijzingsbrief met:
 - Leenbedrag
 - Leenvorm
 - Looptijd
 - Rentebedrag

Proces 2 Svn:

- Inwoner dient aanvraag inclusief Toewijzingsbrief gemeente in bij SVn
- SVn voert krediettoets uit
- In geval van een positieve toets krijgt inwoner een offerte voor de lening
- In geval van negatieve toets wijst SVn de aanvraag af
- Wanneer offerte getekend retour komt, gaat de lening in

Duurzame financiering

De provincie wil dat de regeling voor zoveel mogelijk inwoners beschikbaar is en daarnaast uniform is. Daarom zijn in de stimuleringsregeling vier soorten leningen opgenomen: consumptief, hypothecair, Verzilverlening en de maatwerklening.

Consumptieve lening: laagdrempelige leningen. Hier wordt alleen gekeken of de maandlasten betaald kunnen worden vanuit het besteedbaar inkomen volgens de normen van het NIBUD. Geen zekerheid in de vorm van bijvoorbeeld de woning als onderpand.

Kenmerken:

- Minimaal € 2.500,- maximaal € 30.000,- voor alle maatregelen van het toekomstbestendig maken van de woning.
- Maximaal € 50.000,- voor NOM woningen, het aardgasvrij maken van woningen of asbestsanering in combinatie met zonnepanelen of andere vorm van verduurzaming.
- Rente momenteel in beide gevallen 1,6%
- Geen afsluitkosten
- Looptijd maximaal 15 jaar
- Tot en met 75 jarige leeftijd huiseigenaar

Hypothecaire lening: leningen met het huis als onderpand. In dit geval wordt bekeken of de maandlasten kunnen worden betaald vanuit het inkomen en of dit past in het totaal van de hypothecaire financieringen in relatie tot de waarde van de woning, de zogenaamde Loan to Value.

Kenmerken

- Minimaal € 2.500,- maximaal € 50.000,-
- Voor alle maatregelen van de Toekomstbestendig wonen regeling
- Looptijd tot en met € 25.000,- 10 jaar, rente 1,6%
- Looptijd vanaf € 25.001,- 20 jaar, rente 2 %
- Rente momenteel in beide gevallen 1,6%
- Afsluitkosten € 850,- (mee te financieren en in toe te wijzen bedrag meenemen)
- Geen leeftijdsbeperking

Verzilverlening: hypothecaire lening zonder maandlasten. Oorspronkelijke lening en achterstallige

Maatwerklening: hypothecaire lening voor financieel zwakkere doelgroepen. Betaalt alleen wanneer er

rente is opeisbaar bij verkoop van de woning. Besteedbaar inkomen van mensen blijft dus onaangetast.

Kenmerken:

- Hypothecaire lening
- Minimaal € 2.500,-, maximaal € 50.000,-
- Minimale leeftijd 10 jaar voor de wettelijke AOW-leeftijd (58+), geen maximum leeftijd
- Geen maandlasten. Besteedbaar inkomen blijft gelijk
- Looptijd 75 jaar, maximaal 40 jaar rentedragend
- Maximaal 80% van de WOZ-waarde, inclusief andere inschrijvingen (gerelateerd aan het bereiken van het 98e levensjaar van jongste aanvrager)
- Rente 1,6%, afsluitkosten € 475,-

inkomensontwikkeling is om te kunnen betalen. Nu nog uitsluitend voor asbest- en funderingsherstel. Later uitsluitel of deze financieringsvorm ook ingezet kan worden voor de energietransitie.

Kenmerken:

- Hypothecaire lening
- Minimaal € 2.500,-, maximaal € 50.000,-
- Maandlasten naar draagkracht
- Periodieke toets of meer betaalcapaciteit is ontstaan
- Maximaal 30 jarige looptijd
- Rente momenteel 2%
- Geen leeftijdsbeperking
- Afsluitkosten € 950,-
- Restschuldggarantie provincie / gemeente